

**Skyview | Weite | Luxus: Großzügige und stilvolle  
2-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse in Toplage neben  
Donaukanal!**



**Objektnummer: 287052**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Parkgasse                        |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 84,77 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 98,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,58                           |
| Kaufpreis:                    | 795.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.035,99 €                       |
| Betriebskosten:               | 153,75 €                         |
| USt.:                         | 16,99 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

zzgl. Rückzahlung Sanierungsdarlehen Fassade iHv. € 127,95/Monat bis 2027

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6

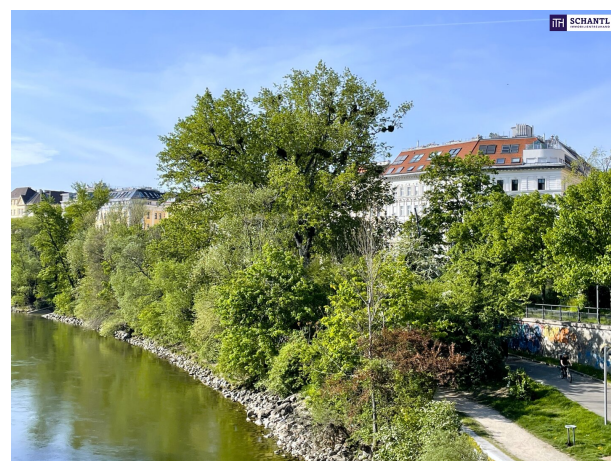




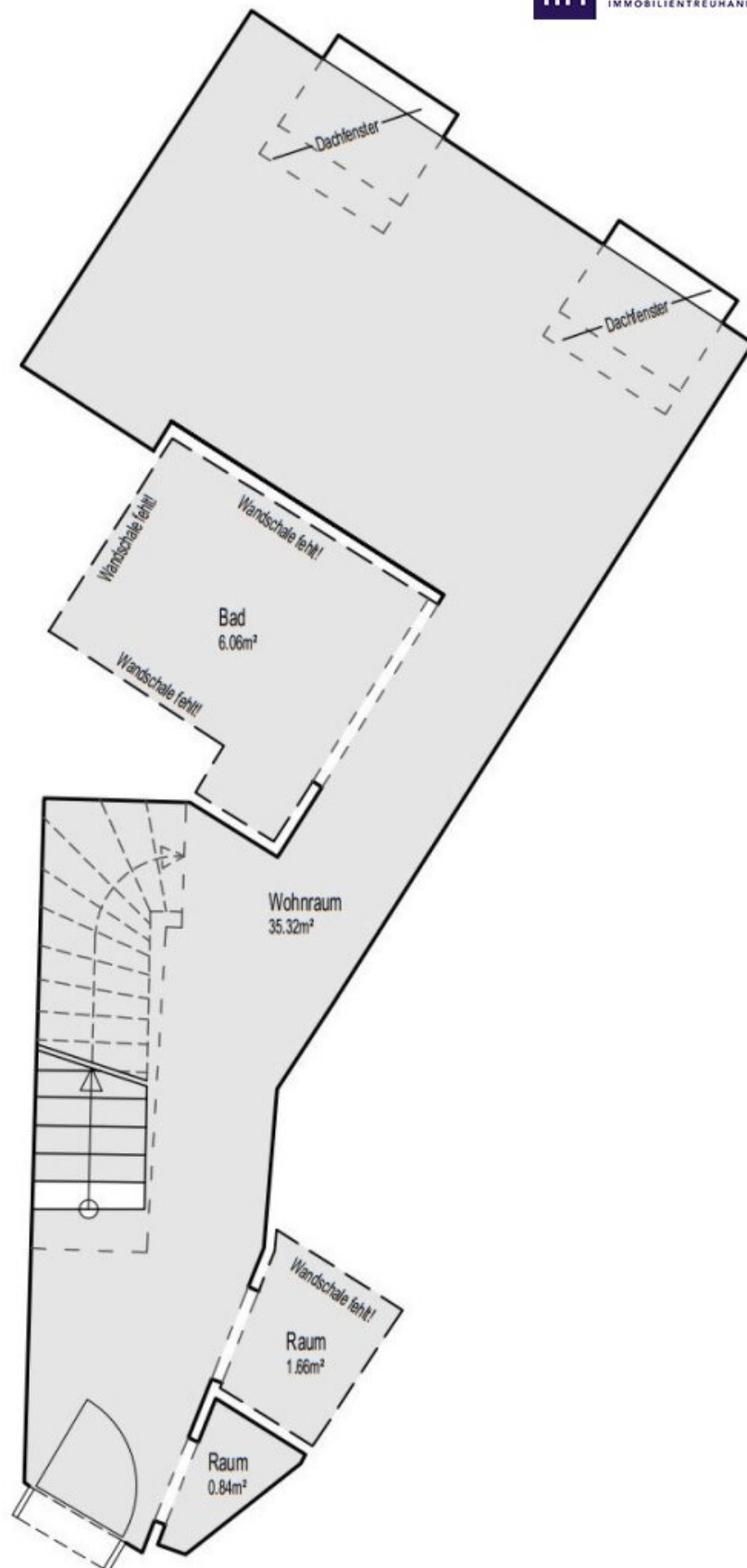




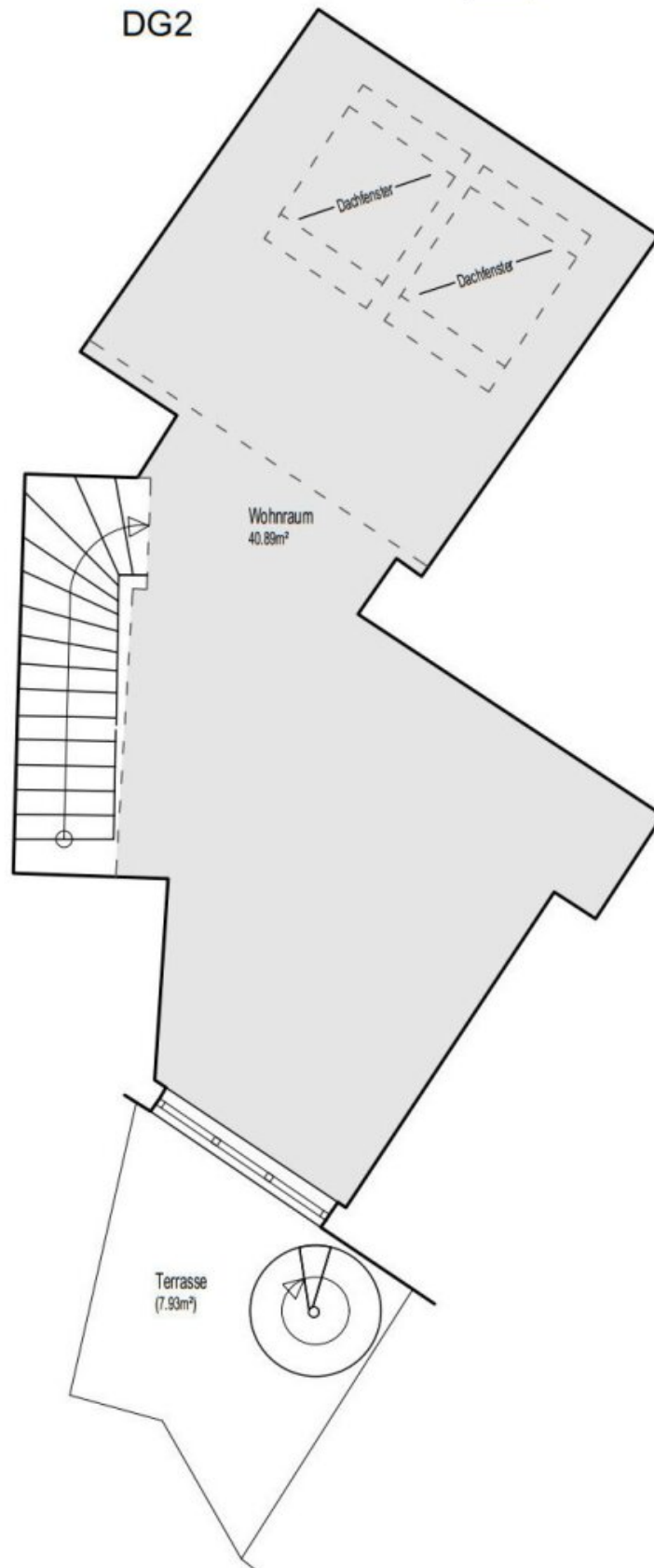




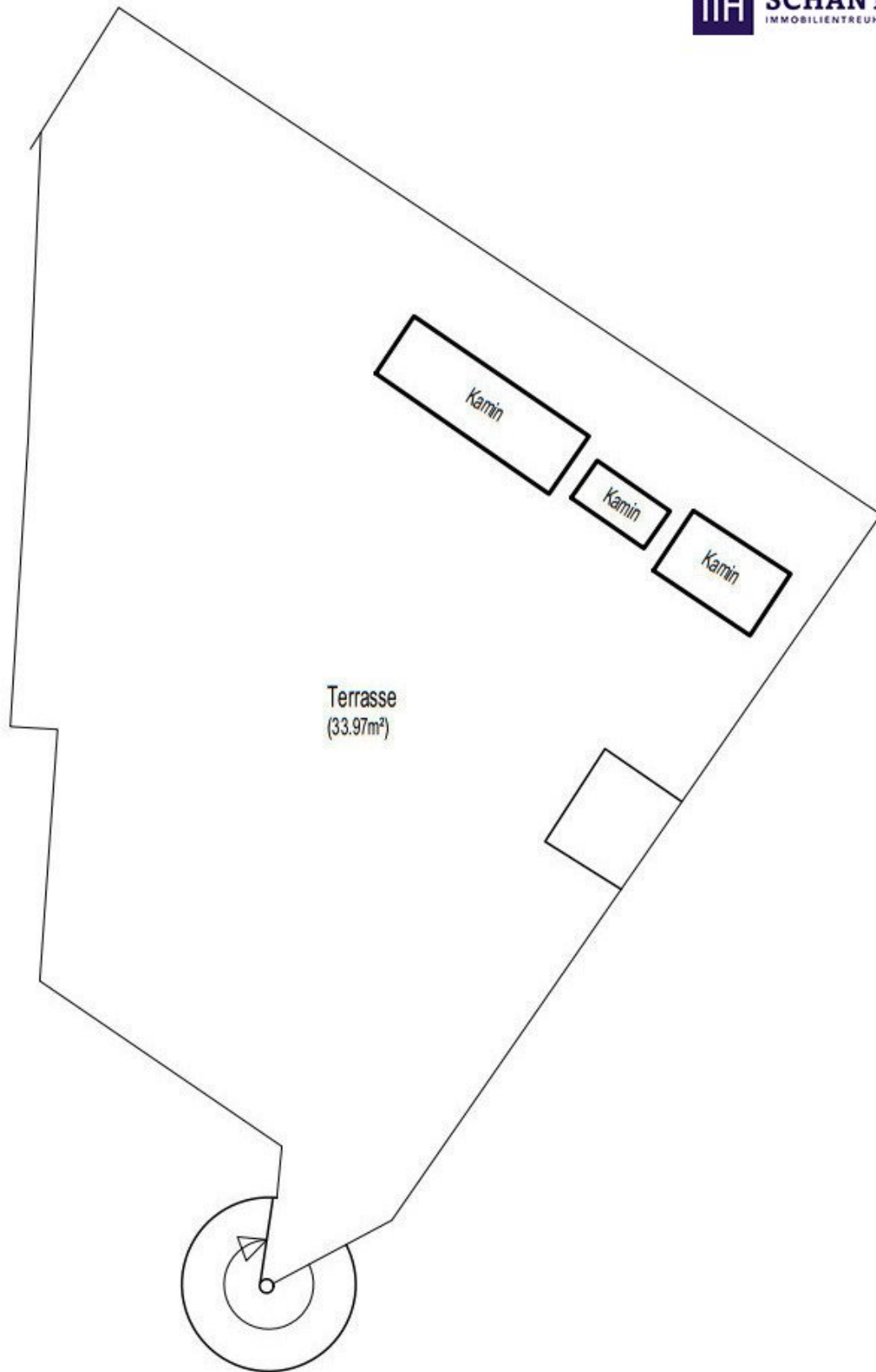
DG1



DG2







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig **sanierte** Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus bietet modernes Wohngefühl auf zwei Ebenen – mit **traumhaftem 360-Grad-Blick** über Wien.

Große Fensterflächen sorgen für **lichtdurchflutete** Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die **Dachterrasse** lädt zum Sonnenbaden, Entspannen oder zum gemütlichen Abendessen mit Freunden ein.

Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung:

- Geräumiger Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- **Hochwertig** ausgeführtes WC mit Handwaschbecken
- Großzügiges Schlafzimmer
- **Stilvolles** Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Offene, sonnendurchflutete Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Von dort Treppenaufgang zur **privaten** Dachterrasse mit 360-Grad **Panoramablick** über Wien

Highlights: Erstbezug nach Sanierung, Klimaanlage, hochwertige Parkettdielen, Feinsteinzeug, elektrische Außenbeschattung, Videogegensprechanlage, uvm.



Wohnfläche: ca. 84,77 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 7,93 m<sup>2</sup> + Dachterrasse ca. 33,97 m<sup>2</sup>

Bezugsfertig: sofort (Erstbezug nach Sanierung)

Kaufpreis: € 795.000

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap